

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב	הוראות התוכנית
2010-01-21	תוכנית מס' כ/491
נת קבל	
שם תוכנית: החלפת שטחים בתכנית אחת בת תוקף ללא שינוי באחוזי הבניה	

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: קרית אתא
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>491/כ</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>19.10.09</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית <u>ד"ר גל</u> מנחל מעהל התכנון	ועדה מקומית <u>כ"ג/כ"ז</u> הפקדת תכנית מס' <u>כ"ג/כ"ז</u> 491 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>2009003</u> ביום <u>27.5.09</u> יו"ר הועדה
הודעה על אישור תכנית מס. _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____ מיום _____	הועדה על הפקדת תכנית מס' <u>כ"ג/כ"ז</u> 491 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>598 א</u> מיום <u>18/8/09</u> (ת"פ 5322)

1. זיהוי וסיווג התוכנית

החלפת שטחים בתכנית אחת בת תוקף ללא שינוי באחוזי הבניה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ימורס ברשומות

כ/491

מספר התוכנית

8.8 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

21.12.09 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ימורס ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אתא
- קואורדינטה X 210,000
קואורדינטה Y 745,500
- 1.5.2 תיאור מקום רצועת שטח משני צידי רחוב העצמאות המגשרת בין רחוב המייסדים ורח' מקור חיים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קרית אתא
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב קרית אתא
- 1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11017	• מוסדר	• חלק מהגוש		18,17
11018	• מוסדר	• חלק מהגוש	44	49,43,35,24

1.5.6 נושאים ישנים לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כ/222	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית כ/222 ממשיכות לחול.	4706	התשנ"ט 1.12.1998

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		צמ"ר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	21.12.09	16		• מחייב	חוראות התוכנית
		צמ"ר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	20.12.09	1	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		צמ"ר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	20.12.08	1	1:500	• מנחה	נספח בינוי
		תד"ס הנדסה אזרחית בע"מ	20.12.09	1	1:500	• מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין סתירה בין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6081400		03-6081300	מרכז עוריאלי 1 תל אביב	מס' תאגיד	גמל תשואה להשקעות בע"מ				

1.8.2 זום בפועל לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6081400		03-6081300	מרכז עוריאלי 1 תל אביב	מס' תאגיד	גמל תשואה להשקעות בע"מ (בעלים עפ"י נטח טאבו) "צבעי תעשית" צבעים בע"מ טמבור בע"מ				• בעלים
						עיריית קרית אתא				• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
studio@izamar.co.il	8570238		04-8571234	יזומה 3 טירת כרמל	511623 282	צמר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	6294	006441406	יגאל צמר	אדריכל	• עורך ראשי
	8577567		04-8372290	שרי מור 52, חיפה		טכנומד	481		רוזי בלן	מודד מוסמך	• מודד
	8577567		04-8577566	רח' אתגר 2, טירת כרמל		תדס			חנה שק	מתנדטת	• תענה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

החלפת שטחים בתוכנית אחת בת תוקף ללא שינוי באחוזי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי מיקום דרך משולבת וחניה אל תא שטח 004.
2. איחוד וחלוקת כל החלקות ו/או חלקי החלקות בתא שטח 001 יאוחדו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם		8.8 דונם		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך עיקרי	סוג נתון כמותי
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי				
	-	8600	-	ללא שינוי	8600 בקירוב	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים, מסחר ותעסוקה	001,002	-
דרך קיימת	003	-
דרך משולבת	004	-

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1:	שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1:	שימושים: כמופיע ביעוד מרכז עסקים ראשי (מע"ר) בהוראות תוכנית כ/ 222 המאושרת.
4.1.2:	הוראות: א. עפ"י הוראות כ/222, למעט סעיף 2.8.3 המבוטל בתוכנית זו. ב. היתר הבניה יכלול את האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכ"ס חיפה.
4.2:	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1:	שימושים: א. חניות ב. דרכי גישה לחניה ואספקה ג. שטחי גינון ונוי ד. מתקני משחק לילדים
4.2.2:	הוראות: א. עפ"י הוראות כ/222 ב. לאורך הגבול בין חלקה 18 ל-16 תהיה רצועת גינון ברוחב 1 מ' לפחות.

שאר הוראות התכנית כ/222 קרית אתא-מרכז העיר ממשיכות לחול.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בניה (מטר) ⁽²⁾		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יחיד לזונם נטר)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד- ציד- (3) שטח (3)	ציד- ציד- (3) שטח (3)	מתחת לתחנת	מתחת לתחנת						שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
0	0	0	0	0									001	מגורים, מסחר		
0	0	0	0	0									002	מגורים, מסחר ותעסוקה		

זכ"ב עפ"י תוכנית מאושרת

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה והפך באישור מהנדס העיר במסגרת אחוזי בניה המותרים.
- (2) התשתיות, אזורי טכניים ואזורי אשפה יהיו בתחום החלקות.
- (3) לאורך הגבול בין חלקה 18 ל-16 תהיה רצועת גינון ברוחב 1 מ' לפחות.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

6.2. ניצול מי נגר עילי

6.2.1 בכל המגרשים יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש/המבנה בהיקף הנדרש.
במידה ויוכח ע"י יועץ מומחה כי לא ניתן להחדיר את מי הנגר בתחום המגרש יופנו מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי סמוך או ניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

6.2.2 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

שאר הוראות התכנית כ/222 קרית אתא-מרכז העיר ממשיכות לחול.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	גמל תשואה להשקעות בע"מ	גמל תשואה להשקעות בע"מ			
				לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	גמל תשואה להשקעות בע"מ	גמל תשואה להשקעות בע"מ (בעלים עפ"י נסח טאבו) "צבע" תעשית צבעים בע"מ טמבור בע"מ			בעלי עניין בקרקע
		עיריית קרית אתא			
		צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	006441406	יגאל צמיר	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?			
		אם כן, פרט: בינוי, תנועה			
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾	
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2		
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1		
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4		
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)			
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	✓	מספר התוכנית			התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1		
	✓	מחוז			
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – ייחודיות לעריכת תשריט התוכנית

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי הפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנות 2 או 3 (נתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/חנחית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים

⁽⁶⁾ הערה הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יגאל צמיר (שם), מספר זהות 006441406,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' כ/491 ששמה החלפת שטחים בתכנית בת תוקף ללא שינוי באחוזי בניה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 6294.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ובינוי).
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פסיד אדריכלים ותכנני מרים בע"מ


 חתימת המצהיר

 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

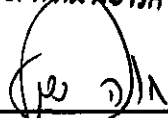
אני החתום מטה חזה שק

מס' תעודת זהות 51755445

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' כ/491 ששמה החלפת שטחים בתכנית אחת בת תוקף ללא שינוי באחוזי בניה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום כבישים ותנועה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27552.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וכבישים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

תד"ם הנדסה אזרחית בע"מ



חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 491/כ

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי 18.8.2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

טכנוד מדידות
תכנון ושרותים
הנדסאים בע"מ

חתימה

481
מספר רשיון

ל' ר' 15
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

481
מספר רשיון

רודי בלו
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין-התוכנית לבין תוכניות מופקדות: לא רלבנטי

שימו לב: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית